

LAS INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Por FEDERICO GARCÍA ERVITI
Doctor Arquitecto
Profesor Titular. Universidad Politécnica de Madrid

SUMARIO

1. LAS INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA LEGISLACIÓN.
2. LAS INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA JURISPRUDENCIA:
 - A) TRASLADO DE INSTALACIONES, MAQUINARIA Y MOBILIARIO.
 - B) PÉRDIDA DE ELEMENTOS PRODUCTIVOS NO TRASLADABLES.
 - C) GASTOS DE SUSTITUCIÓN O ACONDICIONAMIENTO DEL NUEVO LOCAL.
 - D) DETERIORO O PÉRDIDA POR TRANSPORTE.
 - E) GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO..
 - F) LUCRO CESANTE TEMPORAL
 - G) INDEMNIZACIONES LABORALES.
 - H) PÉRDIDA POR MAYORES GASTOS DE CARGA Y TRANSPORTE DE MERCANCÍAS.
 - I) PÉRDIDA DE CLIENTELA.
3. CONCLUSIÓN.

RESUMEN

Se aborda en este trabajo el marco jurídico de las indemnizaciones que corresponden a los titulares de bienes y derechos distintos del suelo, para revisar a continuación la casuística que la jurisprudencia ha desarrollado sobre el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados a los titulares de actividades económicas cuando éstas deben trasladarse por resultar incompatibles con la ejecución del planeamiento. Bajo la rúbrica de «traslado de industria», la jurisprudencia ha reconocido distintos supuestos indemnizatorios que, sin constituir un

catálogo cerrado, permiten la identificación de los elementos comunes a la mayor parte de las situaciones juzgadas.

Palabras clave: Indemnizaciones, traslado, industrias.

A B S T R A C T

The legal context of the compensations that holders of properties, and different rights are entitled, is approached in this work, revising next the casuistry that jurisprudence has developed about compensation of damages caused to holders of financial activities when these turned out incompatible with the execution of plans and must be moved. Jurisprudence has admitted different data of compensation under the round off «moving industry», which enable to identify the common interests of the most part of the judged situations.

Key words: Compensation, Moving, Industry

1. LAS INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA LEGISLACIÓN

Se analizan aquí los supuestos indemnizatorios ocasionados como consecuencia del traslado forzoso de actividades económicas cuando el perjuicio está motivado por la expropiación forzosa de los inmuebles en los que se asientan, así como por las operaciones de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento urbanístico.

El artículo 30.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, establece que el justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de la Ley, regulados en su Título III. El artículo 21 indica que el ámbito de las valoraciones se extiende, entre otros supuestos, tanto a la «verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística», como a «la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad ésta y la legislación que la motive». De acuerdo con esta última previsión, las los supuestos indemnizables que aquí se analizarán son aplicables tanto a las expropiaciones por razones de urbanismo, como a las que no están motivadas por ellas.

En el artículo 22 del citado texto refundido, que regula los crite-

rios generales para la valoración de inmuebles, se hace referencia al valor del suelo (art. 22.2) y al que corresponde a las edificaciones, construcciones, instalaciones, sembrados y plantaciones (art. 22.3), así como a la tasación de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles (art. 22.4). Por otra parte, el artículo 23 del mismo Real Decreto Legislativo 2/2008, relativo a la valoración en suelo rural, dispone en su apartado 1.c):

«Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y Arrendamientos Rústicos».

El artículo 24, relativo a la valoración en suelo urbanizado, omite la tasación de las plantaciones y sembrados (lo que es comprensible para estos últimos, aunque no así para las primeras), así como la referencia a las indemnizaciones por razón de arrendamientos y «otros derechos». No obstante, no parece que haya dificultad para tasar estas indemnizaciones en suelo urbanizado con los mismos criterios que el artículo 23.1.c) prevé para el suelo rural.

Si se identifica la referencia a «otros derechos» del artículo 23.1.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008 con las indemnizaciones que pudieran corresponder a los titulares de actividades económicas con ocasión de su traslado, la remisión a la Ley de Expropiación Forzosa podría entenderse referida, por analogía, a lo regulado en sus artículos 88 y 89. Contenidos ambos en el Capítulo V, relativo a la expropiación que dé lugar a traslado de poblaciones, e incluido a su vez dentro del Título III relativo a los procedimientos especiales, estos artículos disponen lo siguiente:

«88. Los vecinos de la Entidad local tendrán derecho a una indemnización por los perjuicios que les ocasione el traslado y a ser instalados en una porción de terreno de características similares al territorio de la Entidad afectada.

89. A los efectos del artículo anterior, se estimarán como perjuicios indemnizables los definidos en los conceptos siguientes:

- A) Cambio forzoso de residencia.
 - a) Gastos de viaje por traslado familiar.

- b) Transportes de ajuar y elementos de trabajo.
- c) Jornales perdidos durante el tiempo a invertir en los referidos transportes.

B) Reducción del patrimonio familiar, referido a las bajas en la producción agropecuaria por mermas de la superficie personalmente aprovechada en los aspectos de propiedad, arrendamiento y derecho de disfrute de terrenos comunes por razón de vecindad.

C) Quebrantos por interrupción de actividades profesionales, comerciales y manuales ejercidas personalmente por el interesado en el lugar de su residencia».

Como se verá más adelante, los supuestos indemnizatorios recogidos en el artículo 89 de la Ley de Expropiación Forzosa, si bien estaban previstos exclusivamente para aquellos traslados «en masa» motivados «por obras públicas de cierta envergadura» dentro del ámbito rural (Exposición de motivos), constituyen el núcleo de los conceptos que ha venido reconociendo la jurisprudencia para resarcir los perjuicios ocasionados por el traslado de industrias.

Por otra parte, el artículo 98 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba Reglamento de Gestión Urbanística del texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976, regula determinados supuestos indemnizatorios:

«98.1. Las plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

(...)».

Además, el artículo 99 del mencionado Reglamento de Gestión Urbanística establece:

«Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación»

Así pues, la incompatibilidad de la actividad económica con la ejecución del planeamiento tiene como consecuencia su extinción o cese definitivo por imposibilidad justificada de traslado —situación que representa la expropiación de la industria, que requiere la valoración de la empresa¹ y que no es objeto de estudio aquí—, o su simple traslado a otro emplazamiento, con la consecuencia del cese temporal de la actividad.

2. LAS INDEMNIZACIONES POR TRASLADO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA JURISPRUDENCIA

Como se ha señalado, los supuestos indemnizatorios regulados en el artículo 89 de la Ley de Expropiación Forzosa para el traslado de poblaciones parecen haber inspirado a la jurisprudencia para determinar las indemnizaciones correspondientes al traslado de industrias o actividades económicas, recogiendo los distintos conceptos a valorar, con criterios que ha reseñado oportunamente la doctrina².

En síntesis, y sin ánimo exhaustivo, los conceptos que la jurisprudencia ha considerado susceptibles de ser indemnizados en el caso

¹ GARCÍA-MORENO FERNÁNDEZ, F., «La valoración de las empresas en la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, como consecuencia de su expropiación urbanística: problemática y conceptos específicos a indemnizar», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, núm. 199, enero-febrero 2003.

² SANTAMARÍA PASTOR, J. A., y PAREJO ALFONSO, L., *Derecho Administrativo. La jurisprudencia del Tribunal Supremo*, págs. 622 a 626, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, S.A., Madrid, 1992; GONZÁLEZ PÉREZ, J., *Comentarios a la Ley sobre régimen de suelo y valoraciones*, págs. 542 a 544, Editorial Civitas, Madrid, 1998; GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO, F., *El justiprecio en la expropiación forzosa*, págs. 208 a 212, Editorial Comares, 3ª edición, Granada, 1999; GARCÍA-MORENO FERNÁNDEZ, F., *La valoración de las empresas...*, cit., págs. 142 a 145.

del traslado de actividades económicas como consecuencia de la ejecución del planeamiento son los siguientes:

- a) Traslado de instalaciones, maquinaria y mobiliario.
- b) Pérdida de elementos productivos no trasladables.
- c) Gastos de sustitución o acondicionamiento del nuevo local.
- d) Deterioro o pérdida por transporte.
- e) Gastos de primer establecimiento.
- f) Lucro cesante temporal.
- g) Indemnizaciones laborales.
- h) Pérdida por mayores gastos de carga y transporte de mercancías.
- i) Pérdida de clientela.

Las indemnizaciones que correspondan por cada uno de estos conceptos corresponderán al titular de la actividad económica independientemente de su condición de propietario o de arrendatario del inmueble en el que se lleve a cabo aquélla:

«... No es aceptable la tesis mantenida en ésta de que al ser expropiado el dueño del local carece de derecho a indemnización por el cese de dicha explotación comercial, pues la interrupción en la actividad mercantil, sea definitiva o cese el negocio, ya sea transitoria y origine simple traslado de la industria, debe aparejar, tanto para quien lo ejerce como arrendatario de un local como para el que lo hace a título de dueño, una indemnización que compense la merma que tal cese o traslado implican...» (STS 12-6-1981).

No obstante, no se analizarán aquí las indemnizaciones que corresponden a los arrendatarios como consecuencia de la extinción del contrato de arrendamiento, que serán complementarias de las que puedan serles reconocidas con motivo del traslado de la actividad desarrollada en el local arrendado.

En todo caso, la jurisprudencia ha reiterado que la alegación de cada uno de estos supuestos indemnizatorios requiere la aportación de la correspondiente prueba:

«La indemnización debe procurar satisfacer, dentro de unos márgenes de equivalencia material y económica, los daños y perjuicios ocasionados por el traslado obligado de la industria a otro lugar, pero las diferentes partidas que se reclaman deben ser acreditadas y no pueden sustentarse en meras hipótesis sin corroboración probatoria» (STS 6-6-1979 [RJ 1979/2290]).

Se desarrollan a continuación los supuestos indemnizatorios citados y el tratamiento jurisprudencial que ha merecido cada uno de ellos en distintas situaciones.

A) TRASLADO DE INSTALACIONES, MAQUINARIA Y MOBILIARIO

La estimación de la indemnización correspondiente a los gastos del traslado de las instalaciones, maquinaria y mobiliario de la empresa titular de la actividad económica ha sido plenamente reconocida por el Tribunal Supremo, aún cuando los tribunales de instancia hayan denegado esta posibilidad:

«(...) no es que se haya prescindido del concepto diferencia de rentas, sino que a éste se han sumado otros como gastos de acondicionamiento, traslado, apertura, inactividad y pérdida de clientela y publicidad. Ahora bien, tal infracción sí se produce cuando se estiman no computables conceptos indemnizatorios que sí lo son y tal acontece en el caso de autos en que la Sala “a quo” afirma que es arbitrario y carente de justificación el valorar como conceptos susceptibles de indemnización los antes citados, ello en contra de la reiterada jurisprudencia de esta Sala, por todas Sentencia de 10 diciembre 1996 (RJ 1996/8851), que como no podía ser menos entiende indemnizables todos los perjuicios causados al expropiado y entre ellos es obvio se encuentran los derivados de los desembolsos que viene obligado a efectuar para reiniciar su actividad siempre y cuando resulten justificados, encontrándose entre éstos, en los supuestos de traslado de negocio o industria, los que cita el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación objeto de recurso contencioso y rechaza la sentencia recurrida, razones por las que el motivo debe ser estimado» (STS 27-3-1998 [RJ 1998/3297]).

La obligatoriedad de justificar los importes de los gastos neces-

rios para realizar el traslado es una constante en las sentencias recaídas sobre esta cuestión:

«Partimos, como ya se ha señalado, de que cualquier traslado de una industria ocasiona daños y perjuicios. El cálculo aceptado por el Jurado Provincial de Expropiación (800.000 pesetas), nos resulta carente de justificación. Se sustenta en el informe técnico del expediente administrativo del Ayuntamiento, folio 52 y siguientes, que no refiere ni acompaña elementos para corroborar esa afirmación, y resulta en exceso reducido para una empresa de las dimensiones de la que contemplamos (1.078 m de oficinas y 3.471 m de naves). Pero tampoco nos resulta suficientemente justificadas las cantidades que el informe pericial refiere como “gastos de acondicionamientos de instalaciones” y “cambio de sede social”, de 25.000.000 y 20.000.000 de pesetas respectivamente» (STSJ Santa Cruz de Tenerife, Canarias 30-7-2004 [JUR 2004/265190]).

Entre los gastos computables por este concepto, deben incluirse los correspondientes al desmontaje de las instalaciones en la primitiva localización empresarial, su carga en los vehículos mediante los que se llevará a cabo el traslado, su posterior descarga en el lugar de destino y, finalmente, el montaje de las instalaciones transportadas en la nueva localización de la empresa:

«Para pronunciarnos sobre este punto, tenemos en cuenta que se trata de instalaciones desmontables, no existiendo ningún indicio —ni siquiera se sostiene en alegaciones— para suponer lo contrario. Por ello, los gastos a considerar serán los necesarios para desmontar, trasladar, acondicionar e instalar nuevamente, tanto el mobiliario como los equipos electrónicos e informáticos» (STSJ Santa Cruz de Tenerife, Canarias 30-7-2004 [JUR 2004/265190]).

Como puede verse, este concepto está en relación directa con la posibilidad de que los distintos elementos puedan realmente desmontarse o recuperarse, puesto que, en caso contrario, debería valorarse la sustitución de las instalaciones no recuperables y la reparación de las deterioradas en la operación (cuyo análisis se llevará a cabo en epígrafes posteriores):

«... Otro tanto cabe decir de los gastos de sustitución por traslado de industria y de la pérdida de existencias en cantera, que el perito industrial fijó en..., desglosadas en: (...) Por los gastos de traslado, en el que se incluye desmontaje, transporte y montaje de todos los elementos industriales recuperables y la reparación estimada que precise el material transportado o la sustitución del que fuese imposible aprovechar...» (STS 21-11-1998).

Por otra parte, debe preverse la posibilidad de que, a la vista de las especiales características de las instalaciones existentes, para la realización de las operaciones de desmontaje y posterior montaje se requiera la intervención de mano de obra especializada. El concurso de estos operarios tendrá que ser, probablemente, facilitado por la empresa fabricante de la maquinaria a desmontar y montar, o por empresa especializada en esta actividad concreta y, en consecuencia, utilizando mano de obra ajena al personal de la empresa:

«El perito judicial Ingeniero Industrial valora los gastos de traslado de maquinaria e instalaciones existentes en la industria en 16.582.488 ptas., a diferencia del técnico del Jurado titulado como Perito industrial que fija 11.359.000 ptas. tras visita al centro y comprobación personal de la maquinaria. La diferencia se explica porque el perito judicial parte de la hipótesis de que el traslado ha de realizarse por empresas ajenas a Industria Garca, especialistas en desmontaje y montaje de la maquinaria e instalaciones (...). Esta partida se entiende debidamente justificada por el Perito ya que, efectivamente, el desmontaje, traslado y posterior montaje de la maquinaria presenta dificultad técnica por las especificaciones del fabricante, interconexiones de agua y energía eléctrica, fragilidad de determinados componentes, etc. que harán necesario el concurso de mecánicos especialistas montadores de la casa fabricante de determinadas máquinas» (STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265]).

«En relación con el movimiento de botas y vinos, el perito analiza las pérdidas y daños derivados de dicho traslado, el coste de la mano de obra debido a su alto grado de especialización y escasez, (...)» (STS 26-4-1996 [RJ 1996/3639]).

En determinadas ocasiones, y frente a lo aducido tanto por la Administración expropiante como por el Jurado de Expropiación, el Tribunal Supremo ha reconocido la necesidad de «desdoblar las ins-

talaciones», y, en consecuencia, de «duplicar los instrumentos» con el fin de que la industria no interrumpa la explotación:

«Por su parte el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, al resolver el recurso de reposición (ya que en su inicial decisión no adujo razón alguna), afirma que rechaza varias partidas indemnizatorias, pedidas por la titular de la industria de elaboración y almacenamiento de vinos, porque se trata de instalaciones que pueden ser desmontadas y utilizadas en otro lugar. Para desacreditar este argumento del Jurado basta señalar que si la maquinaria se traslada de las bodegas que continúan en su primitivo emplazamiento a las nuevas instalaciones, que en otro distante del primero han de sustituir a las que fueron demolidas para la ejecución del proyecto determinante a la expropiación, aquéllas se quedarían privadas de los elementos necesarios para la industria que en ellas continúa en explotación, de manera que la necesidad de desdoblar las instalaciones en sitios diferentes obliga a duplicar los instrumentos que con anterioridad daban servicio a todas ellas por estar concentrada dicha industria en el mismo lugar, de lo que se deduce, en contra del parecer de la Sala de primera instancia, que la razón que da el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, para negar tales indemnizaciones, carece de lógica y no puede considerarse acertada. El argumento, que la Administración expropiante emplea para rechazar las pretensiones indemnizatorias de la empresa titular de la explotación vinícola escindida por la expropiación, es sesgado y manifiestamente erróneo pues es evidente que la ocupación llevada a cabo ha exigido dismantelar varias bodegas en pleno rendimiento para instalarlas en otro lugar distante, lo que exige mantener permanentemente un transporte entre las primitivas y las nuevas y establecer un servicio diferente de vigilancia en éstas además de ser necesario, como acabamos de expresar, contar con doble maquinaria, al tener que ser empleada la existente en las antiguas bodegas que continúan en funcionamiento, de manera que sólo así podrá mantenerse el mismo nivel de actividad que con anterioridad a la expropiación, como, con rotunda lógica, explica el perito procesal» (STS 4-2-1995 [RJ 1995/1483]).

Entre los conceptos a computar en los costes sujetos a indemnización se incluyen, no sólo los costes de la mano de obra, sino también los materiales, medios auxiliares, costes indirectos, gastos generales, beneficio industrial de la empresa que lleve a cabo las

operaciones, así como los impuestos que recaigan sobre la actividad de montaje y desmontaje:

«(...) con lo cual se debería incluir dentro de los precios de mano de obra, los gastos generales, beneficio industrial, parte proporcional de impuestos y de elementos auxiliares (...)» (STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265]).

Además, deberán incorporarse los importes de los honorarios de los técnicos requeridos para la dirección de los trabajos precisos, así como para la redacción de proyectos de seguridad y salud en el trabajo cuando sean necesarios:

«En el apartado de «Otros» el perito judicial cifra en 3.000.000 de ptas. el coste de redacción de un Proyecto de Seguridad, para poder realizar el desmontaje y traslado de la maquinaria e instalaciones existentes en la industria, así como los gastos de honorarios técnicos y gastos administrativos que conlleva. El técnico del Jurado y la Resolución impugnada cifró en 2.800.000 ptas. el capítulo de “Otros gastos y gestiones administrativas”, dentro del cual fijó 1.500.000 pesetas en concepto de Honorarios de profesionales que hayan de intervenir en el traslado de la empresa» (STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265]).

En cuanto a la distancia a considerar para establecer el coste del traslado, debe tenerse en cuenta la dificultad para encontrar una localización oportuna próxima a la primitiva. Todo ello puede repercutir, además, tanto en el mayor coste del nuevo emplazamiento como en la pérdida de clientela, cuestión que se analizará más adelante:

«Por otro lado, hay que hacer dos consideraciones específicas sobre la expropiación —aunque sea estrictamente una extinción forzosa del arrendamiento— concreta que nos ocupa. La primera es que se trata de un local respecto del cual es difícil encontrar otro de similar naturaleza en las inmediaciones, por la escasez de locales, que todos los que han llevado a cabo al valoración han manifestado— perito de parte, peritos judiciales y el propio informe Municipal, al recurrir a los locales del Coso como referencia— con lo cual el recurrente estará abocado bien a desplazarse lejos, con lo que ello conlleva de dificultad de retener o recuperar clientela, o

bien a pagar lo que se le exija en los escasos locales que pueda encontrar, si es que los encuentra» (STSJ Aragón 19-12-2003 [RJCA 2003/601])

B) PÉRDIDA DE ELEMENTOS PRODUCTIVOS NO TRASLADABLES

La discrepancia sobre la consideración de trasladables de determinados elementos se refleja permanentemente en la jurisprudencia, dada la distinta consideración de la indemnización y la casuística de la valoración de la maquinaria que se encuentre en esta situación:

«La discrepancia queda concretada a este concepto de “pérdida de elementos industriales e instalaciones no transportables” que el recurrente valora en 4.204.000 ptas. en el hecho segundo de su escrito de demanda y que ahora en la apelación eleva a 5.801.200 ptas., sin duda por incluir elementos o maquinaria susceptible de transporte a las nuevas instalaciones, cual serían de forma indubitada, los extintores de incendios, báscula manual, carretilla elevadora, grupo de soldadura eléctrica y dos cizallas, que el Jurado de Expropiación tasó en 2.921.600 ptas. De otra parte, en modo alguno resulta acreditado que la prensa continua embaladora no sea susceptible de traslado en cuanto a la máquina en sí, es más, lo contrario parece apuntarse en la demanda cuando en el hecho tercero se centra el valor más en el foso de hormigón en que está instalada que en la máquina misma, (...)» (STS 21-2-1997 [RJ 1997/990]).

En todo caso, debe acreditarse la necesidad de adquirir nuevos elementos o equipos, situación que diferencia el gasto indemnizable con el fin de resarcir el perjuicio de la inversión no sujeta a indemnización, cuya remuneración supondría un enriquecimiento injusto:

«De no existir prueba de que el nuevo mobiliario o equipos resulten imprescindibles para que la empresa mantenga un nivel de actividad similar en su nueva ubicación, no estaríamos ante un gasto indemnizable, sino ante una inversión» (STSJ Santa Cruz de Tenerife, Canarias 30-7-2004 [JUR 2004/265190]).

Una de las dudas planteadas con frecuencia se concreta en la

identificación del elemento no trasladable como parte integrante del edificio y, en consecuencia, como elemento cualitativo del valor del propio inmueble, lo que obligaría a excluirlo como partida indemnizatoria por el traslado de la actividad:

«Instalaciones de fontanería, red de aire comprimido y electricidad existentes y no trasladables, con valor del año 1994. Si bien es cierto que el Jurado no fija indemnización por estos conceptos dentro del apartado de gastos de traslado de la industria —a diferencia del Perito judicial— el resarcimiento está incluido dentro de la estimación del valor a indemnizar por edificaciones; ya que se tratan de elementos no susceptibles de separación del bien inmueble, tal como se consigna en el informe del técnico del Jurado y del Perito Arquitecto que integró dentro de sus valoraciones dichas instalaciones» (STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265]).

Por el contrario, se consideran instalaciones no trasladables las instalaciones de suministro de agua y energía eléctrica:

«Sin embargo, las indemnizaciones que el perito judicial industrial consigna como resarcitorias por la nueva ubicación de instalaciones para suministro de agua (500.000 ptas.) y energía eléctrica (5.200.000 ptas.) sí deben ser atendidas en concepto de valor de reposición de elementos no trasladables, ya que sin estas instalaciones la industria no funcionaría» (STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265]).

La jurisprudencia no refleja una crítica o análisis de los procedimientos técnicos precisos para determinar el valor de los elementos no trasladable, aceptando o no los valores establecidos tanto por el Jurado, como por los peritos de las partes o los peritos judiciales, basándose en la presunción de veracidad o en la credibilidad de las estimaciones de unos y otros.

C) GASTOS DE SUSTITUCIÓN O ACONDICIONAMIENTO EN EL NUEVO LOCAL

Entre los supuestos indemnizables recogidos por la jurisprudencia, se cuenta el correspondiente al coste de las obras a realizar en el nuevo emplazamiento para adaptar las características de la actividad:

«Son indemnizables los gastos de establecimiento y apertura, así como los de instalación de nuevo local, como ha reconocido la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, las Sentencias de 12 febrero 1987 [RJ 1987/586] y 15 febrero 1985 [RJ 1985/577])» (STS 6-1-1997 [RJ 1997/8299]).

En todo caso, el importe de la realización de estas obras no puede suponer una mejora en relación con las instalaciones existentes:

«Pues bien respecto de los primeros conceptos traslado e instalación, no se ha justificado por el perito el por qué se basa en tales cifras, sin que haya tampoco dado razones genéricas de las que se justifique la diferencia con la valoración municipal. Por ello, debe de fijarse las 400.000 pesetas por traslado y 2.500.000 por acondicionamiento de nuevo local, ya que por supuesto debe de ser rechazable lo pretendido por el recurrente, que es obtener un local absolutamente mejorado respecto del que tiene, con aislamiento acústico, climatización, calefacción, nueva instalación eléctrica, etc, respecto de los cuales ya se ha dicho que no tiene derecho a ello aunque se ha tenido en cuenta que pueda exigirlo al nuevo local que arriende y por ello se ha optado por una valoración superior a la dada por el Ayuntamiento, ya que hay que tener en cuenta esos aspectos» (STSJ Aragón 19-12-2003 [RJCA 2003/601]).

Como en el supuesto de las operaciones de desmontaje y montaje de las instalaciones, en este caso también deben computarse todos los costes complementarios a las obras, siempre que la naturaleza de estas lo requiera, debiendo considerarse los importes de beneficio industrial, honorarios, licencias, impuestos, etcétera:

«... Otro tanto cabe decir de los gastos de sustitución por traslado de industria y de la pérdida de existencias en canteira, que el perito industrial fijó en ..., desglosadas en: (...)Por gastos de apertura consistentes en, proyectos industriales y dirección de obra, solicitudes para permiso de autorización y por baja industrial...» (STS 21-11-1998).

«... en estudio de todas las valoraciones aportadas a los autos, la Sala estima, que la valoración mas ajustada..., pero añadiéndose las siguientes partidas:

2) Gastos del Proyecto Técnico, Dirección de las obras, Licencias y Tasas.- Es preciso que la actora sea indemnizada por este concepto, pues dichos gastos son necesarios para la instalación de su industria en otro lugar ..., en consecuencia, procede fijar las siguiente cantidades en concepto de indemnización a favor de la actora:

- Proyecto y Dirección Técnica en la obra civil...
- Proyecto y Dirección Técnica de las Instalaciones ...
- Proyecto y Dirección de Obra MINP ...
- Licencias Municipales y otras Tasas ...
- Estudios y Valoraciones ...» (STS 27-7-1998).

D) DETERIORO O PÉRDIDA POR TRANSPORTE

Como se ha dicho antes, en el caso de que en el proceso de desmontaje fuera previsible el deterioro de algún elemento, sería indemnizable el importe de su reparación, como ha señalado el Tribunal Supremo en alguna ocasión:

«Por los gastos de traslado, en el que se incluye desmontaje, transporte y montaje de todos los elementos industriales recuperables y la reparación estimada que precise el material transportado o la sustitución del que fuese imposible aprovechar ...» (STS 21-11-1998).

«En relación con el movimiento de botas y vinos, el perito analiza los costes obreros y escandallos observados en otras bodegas y estima como gastos por salarios por desmontaje, montaje y trasiegos la cantidad de 1.981.911 pesetas y para la preparación del suelo, dado el número de botas, obtiene un coste total de 5.025.853 pesetas. Después de explicar las razones por las que los almacenados de botas sufren múltiples averías en casos de traslados y de constatar que, dado el carácter artesanal del gremio de tonelería, sus salarios son altos, previa consulta de un taller, llega a la conclusión de que los daños por este concepto han de fijarse en 1.340.625 pesetas, con lo que por estos tres conceptos reduce sensiblemente las sumas señaladas por el perito economista que había informado en el procedimiento administrativo a instancias de la propiedad. Sin embargo, respecto de las pérdidas por cabezuelas, evaporación y derramas varias, co-

rrige la conclusión a que llega el perito designado por la propiedad, después de explicar minuciosamente las operaciones de trasiego, y considera que tales pérdidas ascienden a la suma de 4.723.380 pesetas. Lo mismo hace con el coste del transporte de vasijas a los nuevos locales, que lo fija en 724.533 pesetas, de manera que, por el concepto general de movimiento de botas y vinos, obtiene una valoración total de 13.796.302 pesetas, muy superior, pues, a la apreciada por la Administración expropiante y a la establecida en los acuerdos del Jurado Provincial de Expropiación por tal concepto». STS 4-2-1995 [RJ 1995/1483].

También deben preverse las pérdidas de elementos como consecuencia de las actividades de desmontaje y montaje:

«En relación con el movimiento de botas y vinos, el perito analiza las pérdidas y daños derivados de dicho traslado, (...) así como justifica técnicamente las pérdidas por cabezuelas, evaporación y derrames, llegando a un coste final de las pérdidas de 4.932.000 ptas. que ha de prevalecer frente al no justificado del Jurado Provincial» (STS 26-4-1996).

E) GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO

El concepto de gastos de primer establecimiento procede del Real Decreto de 20 de diciembre de 1990, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad³, en cuya regla 6ª b) de su parte V se indica que «tendrán la consideración de gastos de primer establecimiento los siguientes: honorarios, gastos de viaje y otros para estudios previos de naturaleza técnica y económica, publicidad de lanzamiento, captación, adiestramiento y distribución de personal, etc., ocasionados con motivo del establecimiento».

La jurisprudencia ha considerado como gastos de primer establecimiento los importes de los honorarios de proyectos técnicos necesarios para la implantación de la actividad en el nuevo emplazamiento.

³ El concepto de «gastos de primer establecimiento» también se cita en la Introducción del Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas, si bien en el articulado sólo se hace referencia a los «gastos de establecimiento».

to, los impuestos y licencias municipales necesarios para realizar las obras necesarias e implantar de nuevo la actividad, así como las conexiones a las redes de distribución de gas, agua, luz, teléfono, etcétera:

«Son indemnizables los gastos de establecimiento y apertura, así como los de instalación de nuevo local, como ha reconocido la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, las Sentencias de 12 febrero 1987 [RJ 1987/586] y 15 febrero 1985 [RJ 1985/577])» (STS 6-1-1997 [RJ 1997/8299]).

«Los gastos de primer establecimiento, fijados por el Jurado en 800.000 pesetas, el perito judicial estima una cantidad muy superior, puesto que los costes del Proyecto serían 1.600.000 pesetas, la licencia de obras 750.000 pesetas, los proyectos de instalación eléctrica, fontanería y de nueva industria se elevarían a 500.000 pesetas, las tasas municipales a 450.000 pesetas, las acometidas de luz y agua 575.000 pesetas, contrataciones de servicios 100.000 pesetas, y los gastos varios de imprenta, catálogos, tarjetas, etc. 1.000.000 de pesetas, con lo que el coste total es de 4.975.000 pesetas» (STSJ Madrid 29-10-1999 [RJCA 1999/5267]).

Como gasto de primer establecimiento la jurisprudencia ha reconocido los costes de publicidad para dar a conocer entre la clientela el nuevo emplazamiento, siempre que estén debidamente justificados:

«La cantidad referida como «publicidad de nuevas instalaciones», no esta justificada ni desglosada por medios de comunicación, duración de las campañas y coste. Es una suma global que pretende comprender conceptos muy diversos que deben ser suficientemente individualizados y acreditados» (STSJ Santa Cruz de Tenerife, Canarias 30-7-2004 [JUR 2004/265190]).

F) LUCRO CESANTE TEMPORAL

La posibilidad de indemnizar por la pérdida de beneficios ocasionada por la paralización de la actividad económica durante el tiempo de duración del traslado, o lucro cesante, ha sido reconocida por los tribunales sin ningún género de dudas:

«Se admiten como susceptibles de ser indemnizables por compensación, las situaciones derivadas de la paralización de la actividad, de lo que se infiere la pérdida de ventas(...)» (STS 6-1-1997 [RJ 1997/8299] y STSJ Cataluña 30-9-2003 [RJCA 2003/343]).

La cuestión que más debate suscita es la estimación razonada del plazo temporal de duración del cese de la actividad, que la jurisprudencia ha reconocido desde un mínimo de 15 días (STS 22-4-1983 [RJ 1983/6687]), aceptando como plazo más habitual el de un mes (STS 11-7-1984 [RJ 1984/4347]; STS 1-1-85 [RJ 1985/3538]).

En determinadas situaciones debidamente justificadas, se estiman plazos de paralización superiores (STS 27-1-84 [RJ 1984/463], STS 5-12-84 [RJ 1984/6074], STS 6-12-86 [RJ 1986/5251], llegando incluso hasta un período de once meses en un supuesto en el que para reanudar la actividad es precisa la construcción de las edificaciones en las que se aloje:

«... El traslado de industria que imperativamente se impone al propietario como consecuencia de la expropiación, ciertamente debe ser indemnizado..., para que el expropiado no sufra merma en su patrimonio, pues como apunta la Sala de instancia, aquella se integra con varios componentes, cuales son los gastos de traslado físico, la apertura de nueva instalación y el lucro cesante, conceptos que deben ser reconocidos..., que la construcción de los nuevos edificios tendrá una duración de once meses y medio, periodo éste que deberá ser tenido en cuenta para determinar el lucro cesante tomando como referencia los beneficios de la industria correspondiente al periodo...» (STS 6-10-1986).

Como se indica en la sentencia precedente, para cuantificar el importe indemnizable se adopta como referencia el resultado o beneficio empresarial de períodos anuales previos a la fecha de la expropiación, estableciendo el prorrateo correspondiente al plazo de interrupción de la actividad. Para establecer a qué ejercicios debe referirse el análisis de los resultados empresariales, en algunas sentencias se acepta el criterio previsto en el art. 40 de la Ley de Expropiación Forzosa, relativo a la valoración de obligaciones, acciones, cuotas y demás modalidades de participación de capital; en esta disposición se fija la indemnización a partir de la media aritmética que

resulte del beneficio promedio de la empresa en los tres ejercicios sociales anteriores.

Sin embargo, en otras sentencias se afirma que este criterio es sólo aplicable a los supuestos regulados en el citado art. 40 de la Ley de Expropiación Forzosa, por lo que debe atenderse exclusivamente a los beneficios del ejercicio inmediatamente anterior (STS 6-12-86 [RJ 1986/5251]). En determinadas sentencias se estima que, incluso cuando no ha quedado probado el período temporal de inactividad, es aceptable el tanto alzado fijado por este concepto por el Jurado de Expropiación (STS 4-12-90 [RJ 1990/9906]).

En algunas ocasiones se advierte de que no puede identificarse de forma automática el plazo de tiempo indemnizable con el materialmente empleado en el transporte de los elementos propios de la empresa:

«En cuanto al periodo de traslado y a la cuantía indemnizatoria al respecto, debe de rechazarse también la pericial, pues una cosa es el tiempo que tarde en trasladarse desde el cierre y otra el tiempo que necesite para poner a punto el local. Ya en el momento en el que se interpuso el recurso se podía haber empezado a tramitar lo necesario y haber obtenido las correspondientes licencias, pudiendo simultanear el desempeño de la actividad en su actual lugar con la búsqueda diligente de un nuevo local. Por ello, el plazo no debe ir más allá de un mes —STS 5-12-84 (RJ 1984/6074), 27-1-84 (RJ 1984/463)—, el tiempo generoso para trasladar la maquinaria, que puede ser cuestión de un par de días, y de empezar a obtener nueva clientela. En cuanto a la cuantía, es más que generosa la fijación de 300.000 pesetas por gastos de salarios y 500.000 de beneficios, habida cuenta que no se ha presentado ni una sola prueba sobre obtención de beneficios, por medio de declaraciones de Hacienda, ni sobre pagos a SS, número de trabajadores en nómina, que se ignora si existen, etc.» (STSJ Aragón 19-12-2003 [RJCA 2003/601]).

En los supuestos en que la empresa disponga de varios centros de trabajo y el traslado sólo afecte a uno de ellos, debe justificarse el perjuicio de forma individualizada para el centro afectado, sin que puedan repercutirse otras pérdidas producidas en el resto de los lugares de producción:

«F) Pérdida indirecta de beneficios. Esa cuantía, a nuestro juicio, está sustentada en una hipótesis no probada. Se afirma que el cierre del establecimiento «bandera» de la entidad supondrá una disminución de ventas en los demás establecimientos. Ese efecto reflejo es una mera conjetura. No existe un estudio de la contabilidad de los demás establecimientos y su relación con la sede central afectada por la expropiación. El informe del licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales que la entidad acompañó a su hoja de aprecio (f. 74 de los anexos al expediente del Ayuntamiento), señala que las nuevas instalaciones en el Polígono Industrial de Güimar construidas en 1991, almacenan el necesario acopio de materiales para atender y distribuir a todos sus centros, por lo que no es de suponer que se produzcan problemas de suministro. La pérdida de beneficios la justifica el perito (f. 319) haciendo una referencia genérica a la «pérdida de imagen» de la firma y a la repercusión en los demás centros, especialmente —afirma— en los más próximos. Se trata de afirmaciones insuficientes para sustenta la indemnización que fija de 60.498.000 pesetas» (STSJ Santa Cruz de Tenerife, Canarias 30-7-2004 [JUR 2004/265190]).

G) INDEMNIZACIONES LABORALES

La jurisprudencia ha aceptado la indemnización al empresario por el perjuicio causado por la inactividad de los trabajadores durante el plazo de paralización de la actividad económica, siempre que resulte probada la pertenencia del citado personal a la plantilla de la empresa:

«(...) no procediendo el pago de cantidad alguna por cierre temporal de negocio y gastos de personal si no se prueba, ni siquiera se hace referencia a la existencia cualitativa y cuantitativa del personal en cuestión» (STS 6-1-1997 [RJ 1997/8299]).

«(...) no se tienen en cuenta otras partidas incluidas por el perito forense y que ordinariamente forman parte de la indemnización por el concepto de traslado, como la indemnización a los obreros durante el tiempo de paralización de la industria porque no fueron incluidas por los expropiados en su hoja de aprecio, a la que hay que atenerse por el carácter

vinculante que tiene tal declaración de voluntad» (STS 15-2-1985 [RJ 1985/577]).

Además, se acepta en ocasiones el coste perpetuo que representan los mayores gastos de desplazamiento de los trabajadores de la empresa en relación con los necesarios en el primitivo emplazamiento (STS 25-4-1986 [RJ 1986/2033]), si bien este concepto es rechazable cuando el perjuicio no está suficientemente probado:

«(...) este Tribunal rechaza como indemnizable la partida que el señor Perito refiere a los gastos o costes anuales debidos al desplazamiento que el actor deba realizar diariamente al nuevo local desde su actual domicilio» (STSJ Madrid 4-2-1999 [RJCA 1999/195]).

«(...) la valoración de los perjuicios que se ocasionan al titular de la industria antes aludida, a consecuencia de la expropiación del terreno en que estaba emplazada, perjuicios que incluyen los irrogados por el desplazamiento del personal que en ella trabajaba» (STSJ Madrid 25-4-1986 [RJCA 1986/2033]).

H) PÉRDIDA POR MAYORES GASTOS DE CARGA Y TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

Entre los perjuicios indemnizables la jurisprudencia ha reconocido como tales los derivados de los mayores gastos de carga y transporte de mercancías al nuevo emplazamiento de la actividad en relación con los generados por el funcionamiento de la empresa en la primitiva localización, siempre que quede debidamente justificado:

«No puede prevalecer el informe pericial en el concepto “incremento de transporte añadido” al carecer de todo tipo de razonamiento limitándose el perito a señalar que “por mis cálculos” (que no explicita), la cantidad debe ser de tantas pesetas, lo que resulta absolutamente rechazable, máxime cuando el costo por bota señalado por el Jurado coincide con el fijado por la parte, por lo que la única variable posible, el número de botas cuyo contenido debiera ser transportado, hubiera sido fácilmente justificable en base a la producción media de los últimos años, por lo que al no hacerse así ha

de prevalecer el acuerdo del Jurado en este punto» (STS 26-4-1996 [RJ 1996/3639]).

Este coste perpetuo se cuantifica, como todos los que se producen por un tiempo indefinido, amortizando el perjuicio causado (en este caso, la diferencia de costes en ambas situaciones) durante un período de tiempo determinado, que, normalmente, se fija en diez años. Este criterio jurisprudencial, asimilable al que determina la indemnización del perjuicio por mayor renta en la extinción del contrato de arrendamiento, se identifica en numerosas sentencias con el resultado de capitalizar el importe anual del perjuicio (mayor renta o mayores costes) al diez por ciento, ya que, en efecto, esta última operación equivale a multiplicar por diez el citado importe anual del perjuicio (STS 29-12-1980):

«En cuanto a la necesidad permanente de transporte de vinos entre las bodegas y los nuevos locales, por lo que el Jurado señaló 3.204.000 pesetas, el perito judicial, promediando el número de botas de rocío por mes y de botas de saca por mes, aplica el 10% de capitalización a la cantidad anual y obtiene la suma de 17.280.000 pesetas, frente a los 21.979.268 pesetas pedidas por la propiedad» (STS 4-2-1995 [RJ 1995/1483]).

Pero, en ocasiones, la jurisprudencia yerra en la aplicación del precepto, cuando identifica períodos de tiempo distintos con el tipo de capitalización correspondiente (por ejemplo, amortización a cinco años que se identifica erróneamente con un tipo de capitalización al cinco por ciento), ya que los resultados de ambas operaciones son diferentes.

En todo caso, el criterio adecuado, que sintetiza la idea jurisprudencial de coste perpetuo, es el de identificar el perjuicio con el plazo temporal al que se capitaliza el importe del coste anual, como se señala en la siguiente sentencia, en la que, excepcionalmente, se fija un plazo de amortización de 20 años:

«Junto a este concepto indemnizatorio, y dentro del mismo, el perito señala un subconcepto derivado de la necesidad en el futuro de efectuar los transportes que se venían efectuando por ferrocarril, mediante camiones u otros servicios, señalando un coste anual de 625.000 ptas, coste que

debe ser capitalizado a veinte años; capitalización que efectúa el perito mediante la multiplicación de dicha cifra por veinte lo que da un total de 12.500.000 ptas., cifra ésta que ha de prevalecer sobre la inicial de 3.000.000 de pesetas, fijada por el Jurado Provincial, al aparecer mejor motivado en la prueba pericial» (STS 26-4-1996 [RJ 1996/3639]).

Y, como en tantas situaciones indemnizatorias que hasta aquí se han estudiado, es absolutamente imprescindible la actividad probatoria que justifique la consideración de este concepto:

«En cuarto lugar, tampoco es acogible la partida de coste comercial por cambio en la localización o de mayor coste por transporte de mercancías, porque no está acreditado que el cambio de ubicación —previsto en las cercanías de un polígono industrial— entrañe dichos costes de manera apreciable, ya que la industria se dedica a la construcción de elementos de construcción y no sólo la proyectada instalación en un Polígono Industrial parece más adecuada a esa actividad, sino que previsiblemente los traslados de mercancías se facilitarán por mejora de las comunicaciones con las zonas de expansión urbanística» (STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265]).

I) PÉRDIDA DE CLIENTELA

El perjuicio causado por la pérdida de clientela producida como consecuencia del traslado forzoso de la actividad empresarial es indemnizable, como se recoge en varias sentencias del Tribunal Supremo:

«Son indemnizables los perjuicios por pérdida de clientela, como han recogido, entre otras, las Sentencias de la Sala Tercera de 26 mayo 1980 (RJ 1980/1892), 1 diciembre 1982 (RJ 1982/7488), 28 junio 1985 (RJ 1985/3159) y 24 mayo 1986 (RJ 1986/2999), entre otras resoluciones» (STS 6-9-1997 [RJ 1997/8299]).

«(...) es conocida la importancia de la clientela dentro de una empresa que debe cesar, aunque provisionalmente fuera, en el tráfico mercantil, por ello la susodicha cifra debe ser elevada a la cantidad de 375.000 pesetas, ya que es así como se

estima más hacedero el mandato legal de resarcir al expropiado, en la medida de lo posible, del quebranto económico que toda expropiación lleva consigo (STS 29-5-1978).

Según GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO (cit., pág. 211), «la indemnización por pérdida de clientela suele establecerse con unos porcentajes a lo largo de ciertos años (en que se supone que se recupera, progresivamente, la clientela)».

Este perjuicio puede producirse en términos absolutos, como se señala en ocasiones:

«También cabría tener en cuenta otro aspecto, sobre el que ninguna de las partes ha incidido, que es el efecto sobre la clientela habitual que puede tener un traslado, que cuando se trata de bares u otros establecimientos de hostelería, puede implicar su pérdida absoluta, aunque sea un aspecto prácticamente imposible no ya de valorar, sino de constatar, además de ser algo futuro, por lo que se debe de tener en cuenta a la hora de aplicar criterios generosos» STSJ Aragón 19-12-2003 [RJCA 2003/601] (STS 6-9-1997 [RJ 1997/8299]).

La pérdida de clientela debe justificarse también oportunamente, ya que, para que la pretensión de indemnización por este concepto pueda prosperar, es preciso que quede probada en autos:

«Sobre la indemnización por “pérdida de clientela”, ha de recordarse que si es cierto que esta Sala en doctrina reiterada viene reconociendo que los perjuicios que se producen por tal motivo son netamente diferenciables de los causados por la inactividad comercial, siendo uno de los elementos evaluables —sentencias de 28 de junio de 1985 (RJ 1985/3159), 26 de mayo de 1980 (RJ 1980/1892), y 20 de diciembre de 1978 (RJ 1978/4273), entre otras— ya que no van implícitos en el valor del fondo de comercio —sentencias de 12 de abril de 1978 (RJ 1978/1206), 5 de mayo de 1971 (RJ 1971/2217), y 7 de mayo de 1973 (RJ 1973/1911)—; también lo es que esta misma Sala en la de 10 de noviembre de 1966 (RJ 1966/5134), ha afirmado que para que la pretensión por este concepto pueda prosperar es preciso que quede probado en autos el hecho de la pérdida de dicha clientela, la cuantía económica que ello puede significar y la relación de causalidad entre la misma y el traslado al nuevo local, al tener esta partida un carácter meramente indemnizatorio y haber

de concurrir para su concesión los mismos requisitos que este Alto Tribunal viene exigiendo para la indemnización de daños en la vía civil» (STS 24-5-1986 [RJCA 1986/2999]).

La justificación requiere la emisión de los correspondientes informes técnicos, sin que sean aceptables las estimaciones basadas en opiniones más o menos especulativas:

«Este Tribunal no puede compartir el expresado resultado por cuanto que el Sr. Perito, y así lo pone de manifiesto la representación procesal de la Gerencia Municipal de Urbanismo en su escrito de conclusiones, para calcular el beneficio diario del que parte en su informe para el cálculo de los perjuicios sufridos por traslado de la peluquería, así como para la determinación del período de tiempo necesario para la recuperación de clientela, no se ha basado en informe alguno sino en conversaciones obtenidas con profesionales del sector» (STSJ Madrid 23-4-2001 [JUR 2001/210897])

En determinadas ocasiones, se rechaza la oportunidad de indemnizar el perjuicio cuando el establecimiento a trasladar se dedica a la distribución de mercancías al por mayor:

«En conclusión, dentro del capítulo que analizamos debe prevalecer el informe del técnico del Jurado frente al del perito judicial economista donde se ha observado, en primer lugar, que incluye hipotéticos perjuicios no incluidos en la hoja de aprecio aportada por los recurrentes, como es el de indemnización por “pérdida de imagen por la polémica con el Ayuntamiento” (que cifra en el 5% del volumen de ventas, 37.597.000 ptas.) y como el apartado de «futuras contingencias» (20.701.045 ptas.). En segundo lugar, no consta acreditada la realidad de algunos perjuicios valorados por el perito como es la «pérdida de clientela por el cambio de sede física del negocio trasladado» acreditación aún más necesaria si se tiene en cuenta que se trataba de un almacén de ventas al por mayor, cuyos clientes generalmente son comerciantes que no se retraen por el cambio de sede de la industria» (STSJ Granada, Andalucía 9-12-2004 [RJCA 2004/265]).

3. CONCLUSIÓN

De lo que antecede puede concluirse que, a falta de una regulación precisa en el ámbito legislativo, existe una abundante jurisprudencia sobre los distintos conceptos sujetos a indemnización en los supuestos de traslado de actividades económicas por razones urbanísticas, con criterios que tienden a resarcir los diversos perjuicios causados al titular de la actividad, que deben considerarse en cada caso en relación con la situación concreta que se somete a análisis jurídico, siempre exigentes de la necesaria motivación.